



ALSTAHAUG KOMMUNE

Vedtatt dato: xx.yy.zzzz

Dato for siste mindre endring: 19.10.2023  
Alstahaug  
kommune

## Detaljregulering for Søvikskaret parkering og adkomstveg

PlanID: 20230076

Saksnummer:2023/1049

---

*Plan- og bygningslova § 12-7 er hjemmelen for reguleringsbestemmelser. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Bestemmelsene utdyper og utfyller arealbruken fastsatt i plankartet.*

### 1 PLANENS HENSIKT

Detaljreguleringsplanen for Søvikskaret parkering og adkomstveg legger til rette for et større og forbedret parkeringsareal. Det tilrettelegges også for et servicebygg med toalett, adkomst til privat bolig, og for at det skal være mulig for tungtransport å frakte ut tømmer fra Søvikskaret.

Planområdet utgjør et areal på ca. 15.4 daa.

#### PLANOMRÅDET BESTÅR AV FØLGENDE FORMÅL:

- Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØF)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)
  - Kjørveg (o\_V1-o\_V2, f\_V3-f\_V4)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_AVT)
  - Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG, AVG)
  - Parkeringsplasser (o\_P1- o\_P3)
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
  - Turveg (o\_TV1)
  - Vegetasjonsskjerm (VS)
- Landbruks, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)
  - Friluftsmål (FL)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)
  - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)
  - Faresoner
    - Flomfare (H320\_1)
    - Høyspenningsanlegg (H370\_1)
  - Båndlagt områder
    - Båndlagt etter kulturminneloven av 1978 (H730\_1 og H730-2)

## 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

---

### 2.1 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvernavdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

### 2.2 ANLEGGSTRAFIKK.

Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på hverdager mellom 07.00 og 19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse. Tyngre anleggstrafikk/virksomhet skal ikke foregå på såkalte «røde dager». Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

### 2.3 UNIVERSELL UTFORMING

Ved utbygging av veger, fellesarealer m.m. skal dette i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig. Det vil si at prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.

### 2.4 UBEBYGD AREAL

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Fyllinger og skjæringer skal på best mulig måte tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø. Ved alle inngrep i terrenget skal vekstjord og torv tas vare på under bygging, og fyllinger og skjæringer skal tildekkes med dette så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid. Dette gjelder f.eks. vegskråninger, vegskjæringer, grøfter for tekniske anlegg og annet areal som blir berørt. Terrenget skal være tilrettelagt slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg. Kantvegetasjonen langs bekken skal bevares.

### 2.5 OVERVANN

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles i tråd med VAO-Rammeplan, datert 15.09.23.

### 2.6 ANNEN INFRASTRUKTUR

Kabler for all type strømføring samt tele-/tv-/datakommunikasjon og liknende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. LINEA skal kontaktes ved avklaringer rundt dette. VA og annen infrastruktur skal etableres i tråd med VAO-Rammeplan datert 15.09.23.

### 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

---

#### 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, NR. 1)

##### 3.1.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG BYGGESØKNAD.

Tiltak skal opparbeides i tråd med oversiktstegning – Parkeringsplasser datert 31.08.23. I tillegg skal det, i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak, vedlegges situasjonsplan som viser plassering av framtidige bygg, biloppstillingsplasser og hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. Det skal også foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng. Det skal redegjøres for den estetiske tilpasningen til omgivelsene, samt krav til universell utforming.

##### 3.1.2 BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BF)

Eksisterende enebolig. Maks %BYA = 35%, maks mønehøyde for saltak er 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maks gesimshøyde er 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maks tillatt mønehøyde for garasje/uthus er 5,5 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m.

Det er krav til to parkeringsplasser for bolig. Areal til parkering regnes inn i utnyttingsgraden med 18 m<sup>2</sup> pr. plass.

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt. Anlegg må være godt integrert/tilpasset i fasade/tak. Det må brukes svarte solpanel, ikke panel som gir en blåaktig farge. Hvis rammer for innfesting vises, skal disse være mørke (svarte) og matte.

##### 3.1.3 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG (ØK)

Område for toalettanlegg/servicebygg, avfallskonteinere, trafo mm. Innenfor området skal det kunne oppføres bebyggelse i forbindelse med dette. Området skal være attraktivt for allmennheten med benker, bord og oppslagstavle.

#### 3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

##### OFFENTLIGE VEGER (o\_V1, o\_V2)

- o\_V1 er regulert til område for offentlig kjøreveg (fylkesveg).
- o\_V2 er regulert til område for offentlig kjøreveg (kommunal veg).
- o\_V2 gis navnet Skarveien.

##### FELLES VEGER (f\_V3 og f\_V4)

- Regulert med 9 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Vegen har regulert vegbredde på 4,5 meter inklusiv skulder.
- f\_V3 er felles kjøreadkomst for BF, gnr. 8 bnr. 29 og gnr. 8 bnr. 59.
- f\_V4 skal være tilgjengelig som turvegtrasè for allmennheten. I tillegg skal den kunne brukes som driftsveg for landbruksaktiviteten i området. f\_V4 er også felles kjøreadkomst for følgende eiendommer: gnr. 8 bnr. 1 og gnr. 8 bnr. 1 fnr.1
- d)

#### ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG

Arealet skal benyttes til rekkverk, overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.m.

#### FRISIKTZONE

Innenfor frisiktlinjer skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5m over tilstøtende kjørebane. Enkeltstående oppstammede trær, stolper el. l. som ikke er sikthindrende kan stå i sikttrekanten.

#### ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL

Arealet skal benyttes til rekkverk, overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.m.

Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten skal areal avsatt til annen veggrunn – grøntareal få en grønn utforming.

#### PARKERING (o\_P1, o\_P2, o\_P3)

Parkeringsplasser skal opparbeides som vist på plankartet og oversiktstegning – Parkeringsplasser datert 31.08.23.

Parkeringsplassen skal asfalteres.

### 3.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

#### 3.3.1 Turveg (o\_TV1)

Turveg som skal være åpne for allmennheten. Skal opparbeides med en gruset bredde på 3 m og en ryddet bredde på 4 meter. I størst mulig utstrekning skal turvegen være framkommelig for sykkel, barnevogn og rullestol.

#### 3.3.2 Vegetasjonsskjerm

VS er regulert til område for vegetasjonsskjerm. Området skal bevares som naturområde med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates terrenginngrep i grønnstrukturområdet i forbindelse med opparbeiding av parkeringsplassen. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle fyllinger som vil gå inn i grønnstrukturområdet, skal jordslås med stedlige masse.

### 3.4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 12-5 NR. 5)

#### 3.4.1 Friluftsmål.

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som ledningstraseer osv. kan etableres innenfor disse områdene. I området skal vegetasjonen i hovedsak holdes nede for å sikre den allmenne framkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder for folk og beitedyr. I en 5 meters sone langs vassdrag skal all kantvegetasjon bestå.

## 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

---

### 4.1 FARESONE FLOMFARE (H320\_1)

Innenfor faresonen kan det ikke oppføres bebyggelse.

### 4.2 FARESONE HØYSPENNINGSANLEGG (H370\_1)

Det tillates ikke oppført tiltak som medfører lengre tids opphold av personer.

### 4.3 BÅNDLAGTE OMRÅDER (H730\_1-H730-2)

Fredet kulturminne. Ingen inngrep i eller tildekking av markoverflata er tillatt. Området kan fortsatt beites i samsvar med dagens bruk.

## 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

---

### 5.1 FØR TILTAKET TAS I BRUK

- a) Før p-plasser o\_P1-o\_P3 tas i bruk skal veg o\_V2, f\_V3 og f\_V4 være ferdig opparbeidet.
- b) o\_P1 skal opparbeides og ferdigstilles for o\_P2 og o\_P3 kan igangsettes.

## DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

---

- Oversiktstegning - Parkeringsplass datert 31.08.23.